

**Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 2496**

**Registrerades av Bolagsverket 2008-09-30**

*Handwritten signatures and initials*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 som registrerats hos Bolagsverket 2006-07-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under oktober 2008.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 80%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

12/17 PW BS SA

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar till berg.
Stomme:	Betong/lättbetong.
Bjälklag:	Betong.
Antal våningar:	Fyra.
Fasadbeklädnad:	Putsade fasader.
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av betongpannor.
Fönster:	2 - glas kopplade med bågar och karmar i trä.

#### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Stengolv, tapetserade eller målade väggar samt målat tak.
Kök:	Plastmatta/linoleummatta på golv. Tapetserade eller målade väggar samt målat tak. Normal/enkel köksinredning med bänkskåp och skåpinredning. Elspis med ugn, kyl/frys.
Badrum/WC:	Klinkergolv, halvkaklade väggar samt målat tak. Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv, tapetserade väggar samt målat tak.
Övriga rum:	Parkett eller linoleumgolv, tapetserade väggar samt målat tak.

#### Underhållsbehov

Se besiktningssprotokoll

#### Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.



## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter		70%
Årsavgifter	1 450 151	—
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	465 866	+
Hyra lokaler	264 348	
Hyra parkeringsplatser	0	
Övrigt	0	
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>2 180 365</b>	<b>kr</b>
Kostnader		
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntor	770 227	kr
Amorteringar	0	kr
<b>Driftkostnader</b>		
Administration	90 810	Ex
Fastighetsskötsel	105 945	Te
Städning	60 540	
Renhållning	30 270	600/1000 kr
Vatten	69 915	300/1000 kr
Fastighetsel	78 702	38
Värmeenergi	529 725	
Försäkringar	21 189	
Kabel-TV	26 430	
Löpande underhåll	90 810	
Styrelsearvode	15 135	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 119 471</b>	<b>kr</b>
<i>Styrelsearvode 1000 -/år</i> <i>Styrelsearvode 2000 -/år</i> <i>Bolagskostn. ?</i>		
<b>Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften</b>		
Hushållsel		
<b>Avsättning till underhållsfond</b>	<b>93 837</b>	
Fond för planerat fastighetsunderhåll		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt	71 830	
Tomträttsavgäld	125 000	
<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>2 180 365</b>	<b>kr</b>




# I. Lokalförteckning

## Bostadsrättsföreningen Kryckan 8

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
Kryckan 8	45:1	Kahlin&Strinning Markskötsel	Schlytersvägen 45	Förråd/lager		91 116		
Kryckan 8	41	GMR Vitvaruservice	Schlytersvägen 41	Förråd/lager		103 272		
Kryckan 8	43:1	Nyberg Anders	Schlytersvägen 43	Garage/förråd		15 504		
Kryckan 8	45:2	Lundqvist Erik (Ecknet)	Schlytersvägen 45	Förråd/lager		19 236		
Kryckan 8	43:2	FUAB	Schlytersvägen 43	Garage/förråd		12 588		
Kryckan 8	43	Juhani Lehtonen	Schlytersvägen 43	Förråd/lager		22 632		
Total summa					384	264 348	0	264 348

*[Handwritten signature]*

## K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	Antig uppräknig
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder		1 450 151	1 479 154	1 508 738	1 538 912	1 569 691	1 601 084	1 767 726	2,0%
Årshyror bostäder		465 866	475 183	484 687	494 380	504 268	514 353	567 888	2,0%
Årshyror lokaler		264 348	269 635	275 028	280 528	286 139	291 862	322 239	2,0%
Hyror P-platser		0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0	2,0%
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 180 365</b>	<b>2 223 972</b>	<b>2 268 452</b>	<b>2 313 821</b>	<b>2 360 097</b>	<b>2 407 299</b>	<b>2 657 853</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader**		770 227	770 227	770 227	770 227	770 227	770 227	770 227	
Amorteringar*		0	0	0	0	0	0	0	
Avsättning till underhåll*		93 837	95 714	97 628	99 581	101 572	103 604	114 387	2,0%
Driftskostnader		1 119 471	1 141 860	1 164 698	1 187 992	1 211 751	1 235 986	1 364 629	2,0%
Fastighetskatt		71 830	73 267	74 732	76 227	77 751	79 306	87 560	2,0%
Tomträttsavgäld		125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 180 365</b>	<b>2 206 068</b>	<b>2 232 285</b>	<b>2 259 026</b>	<b>2 286 302</b>	<b>2 314 123</b>	<b>2 461 803</b>	
Betalnetto		0	17 905	36 167	54 795	73 795	93 176	196 050	
<b>SUMMA</b>		<b>2 180 365</b>	<b>2 223 972</b>	<b>2 268 452</b>	<b>2 313 821</b>	<b>2 360 097</b>	<b>2 407 299</b>	<b>2 657 853</b>	
Akkumulerat betalnetto		0	17 905	54 072	108 867	182 662	275 838	1 046 266	

\*Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

\*\* Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 5,00%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

## Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 5,00%  
Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	3 775 339	6%	188 767	-478 132	-33,0%
95%	6 682 639	11%	334 132	-358 599	-24,7%
90%	9 589 939	15%	479 497	-239 066	-16,5%
85%	12 497 239	20%	624 862	-119 533	-8,2%
80%	15 404 539	25%	770 227	-0	
75%	18 311 839	30%	915 592	119 533	8,2%
70%	21 219 139	34%	1 060 957	239 066	16,5%
65%	24 126 439	39%	1 206 322	358 599	24,7%
60%	27 033 739	44%	1 351 687	478 132	33,0%
55%	29 941 039	48%	1 497 052	597 665	41,2%
50%	32 848 339	53%	1 642 417	717 198	49,5%

*[Handwritten signature]* *[Handwritten initials]*

Stockholm 2007-12-05  
LW 67 721

## Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Kryckan 8, Schlytersvägen 41-45 i Hägersten.

---

### Uppdrag

Av Brf Kryckan 8 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

DENSIA AB


12/17 PW E SA



---

Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken metall med plåtar som vindsydd
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med bågar och karmar i trä..
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggar och tak är målat.
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i suterrängplanet på mittenbyggnaden
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st centrifug, 1 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel. Separat torkrum med torkaggregat, (värmefläkt)
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopkärl på gården.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral i mittenbyggnaden. Rörkulvertar förser de båda andra byggnaderna med vatten och värme.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Förstärkt frånluftsluftsventilation i bostäderna. OVK ( <u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) för bostäderna är utförd 2007-07-03. Anläggningen godkändes med anmärkningar.

DENSIA AB



### Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-11-12, kl 9,00.  
Vädret var mulet / regn. Temperaturen ca 4°C.

Vid besiktningen medverkade:  
Robert Metell från bostadsrättsföreningen  
Peter Wahlberg bostadsrättsföreningen  
Erik Lundqvist bostadsrättsföreningen  
Kurt Boman ägare  
Anders Joachimsson HSB

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd och förrådet där oljetanken tidigare var placerad..

Följande bostäder besiktigades:  
Uppgång 41 Billström 1tr  
Uppgång 43 Bjurestam Bv och Alm Bv  
Uppgång 45 Bengtsson 1tr och Wahlberg 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades uthyrt förråd i 45 och garage i 43

DENSIA AB

*M17* *Ra* *B* *SA*

3. Byggdela: Fönster, balkongdörrar och garageportar i byggnaderna.  
Brist, fel/skada: Fönsterkarmar och bågar har underhållits löpande under åren, enligt uppgift skall 57 luft kvarstå att underhålla. Enligt vår bedömning är utförandet av varierande kvallite, flera av de fönster som underhållits har behov av nyt underhåll.  
Bedömd åtgärd: För att uppnå en jämn standard och för att få fönster och dörrar att vara tätare bör karmarna renoveras noggrant på plats och bågarna demonteras samt renoveras på verkstad även garageportarna renoveras på verkstad.  
Mängd: Ca 600 luft och 4 st garageportar  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
4. Byggdela: Radiatorventiler samt ventiler på radiatorstigare.  
Brist, fel/skada: Radiatorventiler och ventilerna på stigarna är från byggnadsåret. Många av ventilerna går inte att justera utan att läckage uppkommer och temperaturen går inte att justera vilket medför onödigt höga driftskostnader.  
Bedömd åtgärd: Byt ut ventiler till termostatventiler på radiatorerna och justerbara ventiler på stigarna. Utför en justering av byggnadernas värmesystem.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
5. Byggdela: Tvättstugans ytskikt och maskinella utrustning.  
Brist, fel/skada: Yt- och tätskikt i tvättstugan är gamla. En tvättmaskin (1994) torktummlaren (1998) kommer att behöva bytas ut då driftstörningar uppkommer. Det finns ett separat torkrum vilket i dag har en värmefläkt  
Bedömd åtgärd: Renovera tvättstugans yt- och tätskikt samt modernisera maskinerna som är gamla. Renovera torkrummet och byt värmefläkten till en avfuktare.  
Mängd: Yt- och tätskikt i tvättstuga samt torkrum. En tvättmaskin, en torktummlare och ett torkaggregat  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

DENSIA AB

**Sammanställning.**

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	4 och 6	Ca 300 000 kr
Inom 3 år	3 och 5	Ca 1 200 000 kr
Inom 5 år	1 och 2	Ca 8 500 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	-	-
Totalt		Ca 10 000 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

**Noteringar och upplysningar.**

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
2. OVK i byggnaderna är utförd och godkända. Det finns emellertid några anmärkningar i protokollen från kontrollerna vilka bör åtgärdas (se bilaga). Dessa anmärkningar bör åtgärdas och kontrolleras på nytt.
3. I byggnaden med nummer 43 finns ett utrymme där oljetanken tidigare varit placerad. Utrymmet ligger under marknivå utanför huskroppen och bjälklaget är delvis täckt med jord. Vi har inte kunnat besiktiga utrymmet och kan därför ej fastställa om läckage förekommer i bjälklagets tätskikt. Om läckage förekommer och tätskiktet och/eller bjälklaget måste renoveras kan kostnaderna bli omfattande
4. Enligt uppgift råder det eldningsförbud i samtliga lägenheters eldstäder. Om eldstäderna skall nyttjas måste kanaler och eldstäder tätas först. Även takskydd måste kontrolleras och troligen kompletteras av sotaren.

DENSIA AB

## InfoTorg®

## FastighetsFakta

2008-07-02 08.02

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Fastighet (1)</b> STOCKHOLM KRYCKAN *8
<b>Senast ajourfört IR</b>	2007-11-23
<b>Aktualitetsdatum IR</b>	2008-06-17
<b>Fastighetsnyckel</b>	010095234

<b>Församlingsnamn</b>	<b>Församling (3)</b> HÄGERSTEN
------------------------	------------------------------------

<b>Notering</b>	MOTSVARAR TOMT
-----------------	----------------

<b>Tidigare beteckning (4)</b>		
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Datum</b>	<b>Aktbeteckning</b>
A-STOCKHOLM * KRYCKAN:3	1977-03-25	
A-STOCKHOLM * KRYCKAN:8	1980-04-01	0180-15/1980

<b>Ursprung (5)</b>	
<b>Kommun</b>	STOCKHOLM
<b>Fastighetsbeteckning</b>	KRYCKAN *1

<b>Fastighetens adress (90)</b>			
<b>Adressområde</b>	<b>Adressplats</b>	<b>Gårdsadressområde</b>	<b>Kommundel</b>
SCHLYTERS SVÄGEN	41		
SCHLYTERS SVÄGEN	43		
SCHLYTERS SVÄGEN	45		

<b>Areal (8)</b>			
<b>Område</b>	<b>Summa</b>	<b>Land</b>	<b>Vatten</b>
Totalt	3978 kvm	3978 kvm	0 kvm

<b>Koordinater (9)</b>					
<b>Område</b>	<b>Koordinatsystem</b>	<b>X-koordinat</b>	<b>Y-koordinat</b>	<b>Punkttyp</b>	<b>Karta</b>
1	Lokala system. Unika för varje registerområde	76135.6	97172.3	Centralpunkt inom område	-74C

<b>Åtgärd (15)</b>			
<b>Åtgärd</b>	<b>Datum</b>	<b>Aktbeteckning</b>	<b>Anteckningar</b>
Tomtmätning	1946-02-28	0180-A224/1946	
Införd i tomtboken	1946-04-04		
Fastighetsreglering	1977-03-25	0180-A55/1977	

<b>Plan (70) (tidigare 18)</b>			
<b>Gruppkod</b>	<b>Aktbeteckning</b>	<b>Plan</b>	<b>Datum</b>
Planer	0180-3195	Stadsplan	1945-12-14
Planer	0180-5912A	Stadsplan	1962-09-18
Planer	0180-B3/1977	Tomtindelning	1976-12-27

Dagboksnummer 0636545  
 Inskrivningsdag 2006-12-15  
 Anteckning INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL  
 BOSTADSRÄTT(769614-7227 BRF KRYCKAN 8)

**Tidigare ägare (27)**  
 Aktnummer 7400352  
 Identitetsnummer S56076-0935  
 Tidigare ägare FASTIGHETS-AB LINCO  
 Fång Köp 1974-04-01, Ingen köpeskilling

**Taxeringsenhet (40)**  
 Taxeringsår 2007  
 Taxeringsenhet 167142-1  
 Typkod 321  
 Taxeringsvärde 27.303.000 därav byggnadsvärde 17.424.000, markvärde  
 9.879.000  
 Uppgiftsår 2007  
 Areal 3979  
 Taxeringsenhet avser Normal enhet (utan samtax)  
 Riktvärdeområde 180230

**Taxerad ägare (42)**  
 Juridisk form Övriga aktieföretag  
 Andel 1/1  
 Ägandetyper Tomträtt  
 Identitetsnummer S56503-4112  
 Ägare FÖRVALTNINGSUTVECKLING FASTIGHETER A  
 Adress BOX 366  
 76124 NORRTÄLJE

**Värderingsenhet (43Q)**  
 Typ av värderingsenhet Hyreshusmark för bostäder  
 Taxvärde efter justering 9.800.000  
 Byggrätt ovan mark i  
 kvm 3300  
 Klassificering av  
 byggnadsrätt Uppgift saknas  
 Riktvärde i byggrätt i  
 kr/kvm 3.000  
 Riktvärdeområde 180230  
 Basvärde 0

**Värderingsenhet (43R)**  
 Typ av värderingsenhet Hyreshusmark för lokaler  
 Taxvärde efter justering 79.000  
 Byggrätt ovan mark i  
 kvm 72  
 Klassificering av  
 byggnadsrätt Uppgift saknas  
 Riktvärde i byggrätt i 1.100